

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neumarkt

**Wunderschön sanierte 4 Zimmer Terrassenwohnung inkl.
EBK + Gartenanteil + Garage**



Objekt-Nr. **OM-457035**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Sachs

Karl-Speier-Str. 56
92318 Neumarkt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschön sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche steht ab sofort zum Verkauf und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung vollständig modernisiert. Dabei wurden unter anderem neue, energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster eingebaut, die maßgeblich zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beitragen. Auch die Elektrik wurde vollständig überarbeitet und auf einen aktuellen technischen Standard gebracht.

Das neu gestaltete Badezimmer präsentiert sich modern und stilvoll – ausgestattet mit hochwertigen Sanitäranlagen und ansprechenden Badmöbeln. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche mit hochwertiger Einbauküche sowie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Der Essbereich fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Wohnen und Genießen.

Ein besonderes Highlight stellt der attraktiv angelegte Terrassenbereich dar, der gemeinsam mit dem großzügigen, privat nutzbaren Gartenanteil eine hohe Lebensqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal zum Entspannen, für Familien oder gesellige Abende im Freien.

Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch eine große, separate Einzelgarage, die sich direkt neben dem Haus befindet und zusätzlichen Komfort sowie praktischen Stauraum bietet. Des Weiteren gehört zur Wohnung noch ein separates Kellerabteil mit dazu.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertig sanierte Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit darstellt.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Karl-Speier-Straße in Neumarkt in der Oberpfalz und überzeugt durch ihre attraktive, ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße (30er-Zone) ausgeführt und bietet damit ein angenehm entspanntes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Bewohner mit Wunsch nach Ruhe.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie diverse Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal – mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Neumarkter Innenstadt sowie in alle wichtigen Stadtteile.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage: Grünflächen, Sportmöglichkeiten und verschiedene Freizeiteinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Gestaltung des Alltags. Familien profitieren zudem von der guten Erreichbarkeit von Schulen und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld.

Die Innenstadt von Neumarkt mit ihrer charmanten Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region vereint Neumarkt urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Metropolregion Nürnberg.

Fazit: Eine begehrte Lage mit optimaler Balance aus Ruhe, Infrastruktur und Anbindung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



EBK rechts



EBK rechts

Exposé - Galerie



EBK links



EBK links

Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick auf Terrasse von SZ 1

Exposé - Galerie



SZ 1



SZ 1

Exposé - Galerie



SZ 2



SZ 3

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Nische WM/Trockner

Exposé - Galerie

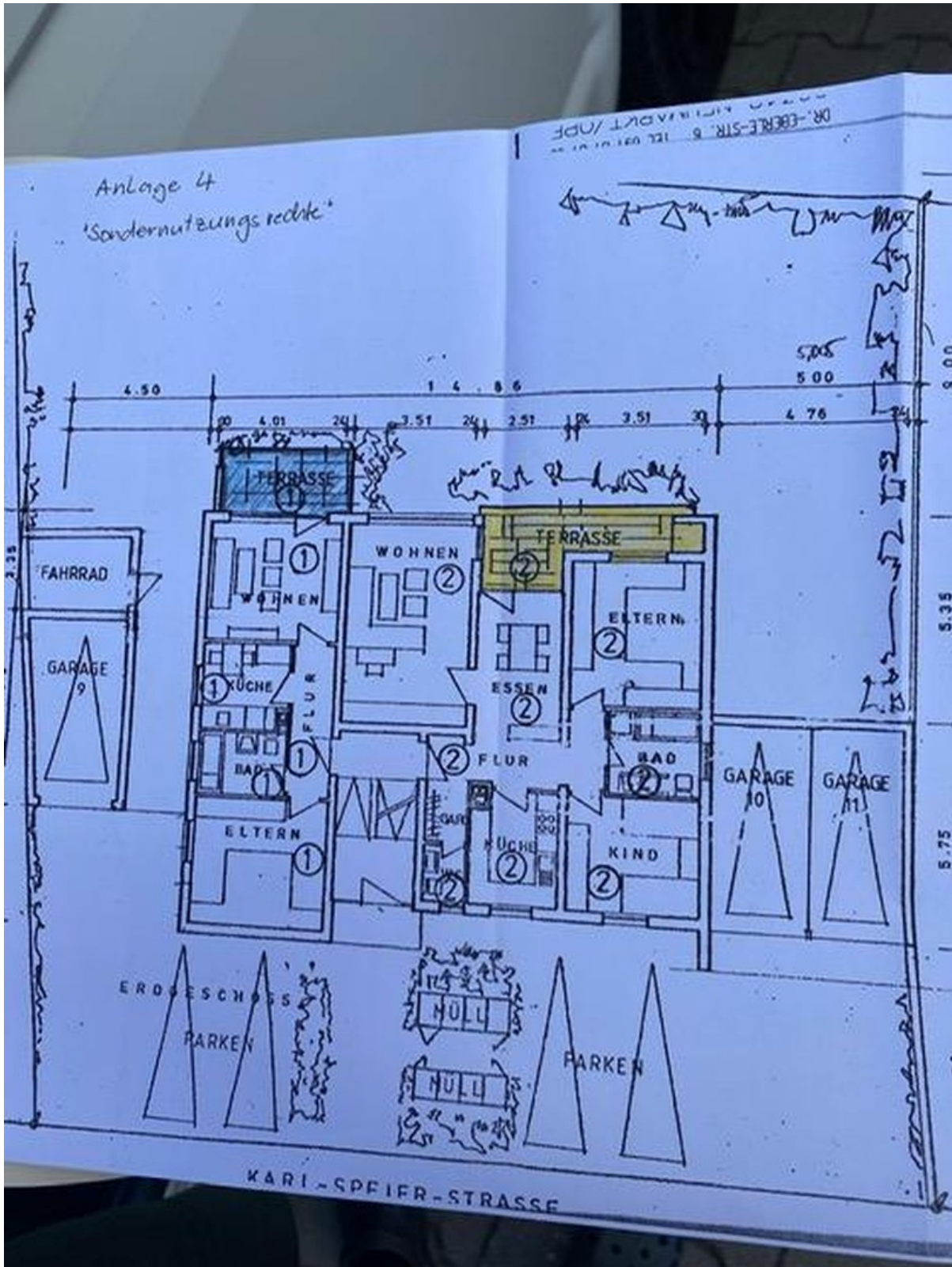


Gäste-WC



Flur

Exposé - Grundrisse



Wohnung 2